



## POTENTIALSTUDIE «WACHSTUM NACH INNEN» MÜNCHENBUCHSEE

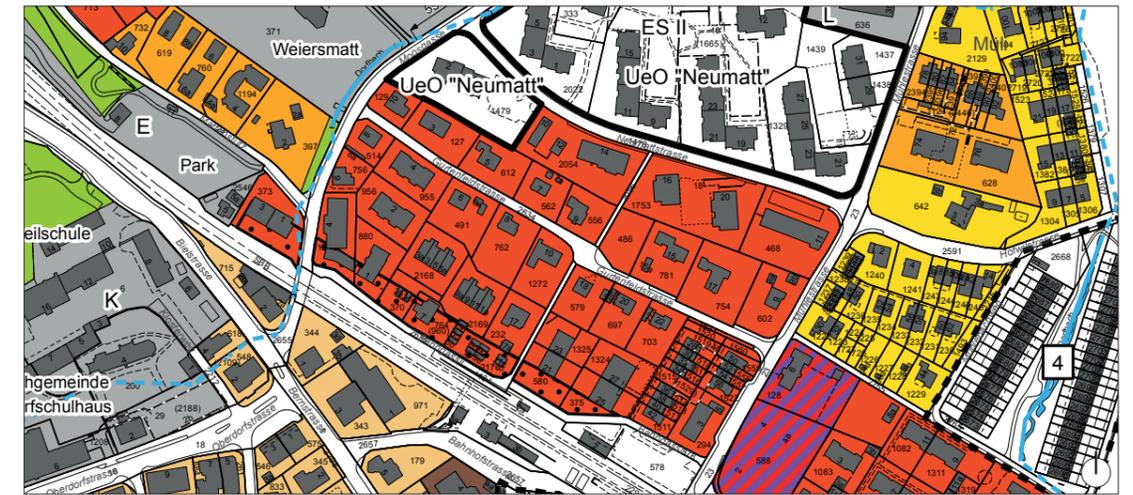
### TEILGEBIET 12.1 BAHNGÄSSLI/GURTENFELDSTRASSE

BHP Raumplan, Fliederweg 10, 3007 Bern  
Rykart Architekten AG, Könizstrasse 161, 3098 Köniz

## Teilgebiet 12.1 Bahngässli/Gurtenfeldstrasse Münchenbuchsee

Foto	Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Strategie Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
	<b>12.1</b> Gebäudetyp: MFH Zonenart: W3, UeO Geschosse: 2-3 Dichte: hoch Baujahre: 1920er, 1950er, 1970 - 1990	<b>Heute:</b> heterogenes Gebiet am Bahnhof, Bebauung aus unterschiedlichen Zeitepochen, teilweise Erneuerungs- und Aufwertungspotenzial der Baustruktur <b>Zukunft:</b> Sanierungsprojekt mit Prüfung Ergänzungs(an-)bauten, teilweise Potenzial für Ersatzneubauten, Inwertsetzung der gut erschlossenen Lage am Bahnhof <b>Verdichtung:</b> Potenzial für Ersatzneubauten (Bausubstanz 50er Jahre), Ergänzungsneubauten (Baulücken), Anbauten und Aufstockungen	B teils C <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ersatzneubau (MFH 50er Jahre)</li> <li>• Ergänzungsneubau (Baulücken, Gärten)</li> <li>• Anbau, Aufstockung</li> <li>• Sanierungen der Aussenhülle (Dach, Fassade und Balkon)</li> </ul>	Aufzoning in W4 prüfen

## Ausschnitt Zonenplan



## Übersicht



Luftbild mit Bebauung gemäss amtlicher Vermessung

## Teilgebiet Bahngässli/Gurtenfeldstr.

### Besonderheiten/Charakteristik

Das Quartier, unmittelbar beim Bahnhof gelegen, weist eine sehr heterogene Bebauungsstruktur auf. Teilweise sind kleine Bauten auf grossen Parzellen anzutreffen. Spätere Bebauungen wurden in Form von Mehrfamilienhäusern in unterschiedlicher architektonischer Qualität errichtet. Nordseitig am Rand des Teilgebiets geschieht eine Verknüpfung mit dem Bebauungsmuster des angrenzenden Siedlungsgebiets. Auf der Teilbereichsfläche selber erscheinen die Bauten jedoch eher als störung im Gefüge.

Ein Grossteil der Bauten ist Richtung Nord-Süd ausgerichtet. Am südwestlichen Rand des Teilgebiets entstanden in den 80-er Jahren Überbauungen in Ost-West-Ausrichtung. Die Qualität der baulichen Substanz ist unterschiedlich, für einzelne Bauten aus den 1980-er Jahren sind umfassende Sanierungsmassnahmen notwendig.

Als gemeinsames fassendes Element ist zwischen den Bauten ein qualitätsvoller, durchgrünter Zwischenraum entstanden. Sowohl vom Fussweg direkt ab dem Bahnhofsgebiet durchs Quartier als auch von der Ost-West Verbindung über die Gurtenfeldstrasse lassen sich die Grünbereiche mit einzelnen hohen Bäumen erleben. Die Grünbereiche prägen das Quartier stark.

### Legende

-  Perimeterabgrenzung
-  schützenswerte/erhaltenswerte Bauten
-  Einzelbäume im Inventar
-  projektierte Bauten (amtl. Vermessung)

## Bauliche Entwicklung und Dichte

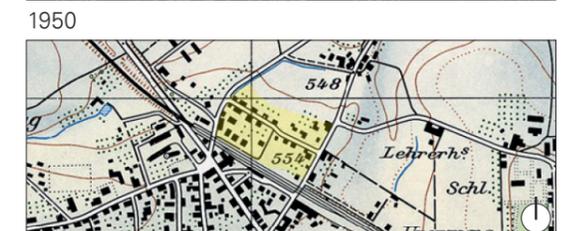
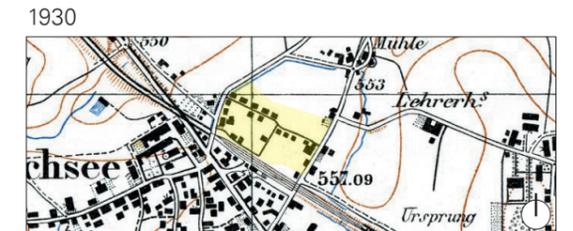
### Historie

Die ersten Bauten entstanden um 1930 entlang der Gurtenfeldstrasse (damals noch als Weg eingezeichnet). Weitere Bauten wurden in der Folge errichtet und eine direkte Fusswegverbindung führte ab ca. 1940 zum Bahnhof. Bis ca. 1990 wurde das Gebiet vollständig mit Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und mit einzelnen Bautengruppen (Überbauungen) aufgefüllt. Seither wurden einzelne Bauten durch Neubauten ersetzt, vermutlich wurde aufgrund von baurechtlichen Veränderungen eine Mehrnutzung realisiert.

### Dichte heute

Die Geschossfläche oberirdisch der heutigen Bebauung wurde mit Hilfe der Gebäudeflächen aus der amtlichen Vermessung und der Geschossigkeit der Bauten bestimmt. Mit Hilfe der Gesamtfläche des untersuchten Teilgebiets wurde grob eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZ o) ermittelt. Das Teilgebiet 12.1 Bahngässli/Gurtenfeldstrasse weist heute eine Dichte GFZ o von 0.43 auf. Die Bebauungsdichte ist im Verhältnis zu anderen Teilgebieten bereits heute recht hoch. Trotzdem sind im Areal noch einige Bereiche mit Potential vorhanden z.B. für Ergänzungsbauten bzw. Anbauten oder Aufstockungen.

## Entwicklung in Kartendarstellungen



2010

## Analyse, Beschrieb

**Umschlossene Grünräume:** Diese Grünräume sind heute stark abgegrenzt. Überprüfen des Potentials für Nutzung und Zugänglichkeit, bzw. verbesserte Sichtbarkeit und Aufwertung im Zusammenhang mit dem Siedlungsgefüge.

**Bereich mit Aufwertungspotential:** Aussenbereiche im Siedlungsraum, bei denen eine gestalterische Aufwertung im Zusammenhang mit weiteren Massnahmen (verkehrliche oder bauliche Entwicklung) sinnvoll wäre.

**Unbebautes Bauland im Siedlungsgefüge:** Ungenutzte «Brachen» oder unbebaute Bauparzellen oder -bereiche. Städtebauliche Intervention und Potential für Verdichtung nach innen prüfen und entwickeln.

**Prägende Grünelemente:** Bestand von qualitätsvollen Grüninseln und -elementen die an der Begehung aufgefallen sind. Bestand im Zusammenhang mit Bebauung prüfen, stärken, ev. ergänzen. Ev. Ausrichtung von umliegender Bebauung auf diese qualitätsvollen Aussenräume anstreben.

**Haupterschliessung:** Durchfahrtsachse, Strassenraum wird bei Begehung teilweise als sehr kanalisiert wahrgenommen.

**Quartierserschliessung:** Detailerschliessung der heutigen Bebauung. Ev. Anpassen Dimensionen aufgrund von dichter und zusätzlicher Bebauung.

**Fussgängererschliessung:** Fusswege ausparzelliert oder sogenannte «Schleichwege», bedeutsame Wegführungen oder Abkürzungen.

**Parkierung/Zufahrt unterird.** **Parkierung:** Bestehende Ein-/Ausfahrten von unterirdische Parkieranlagen sowie gruppierte oberirdische Parkierung.

**Prägende Bauteile:** Stadtraumprägende Begrenzungen und für die Identität des Quartiers typische Bauten und Bauteile. Wichtig: nur auffallende Ausformung, festgestellt an Begehung. Die Qualität der Bauteile wird in dieser Analyse nicht bewertet,

**Bauten mit überdurchschn. Dichte:** Bauten, die im Vergleich zu der umgebenden Bebauung bereits heute eine überdurchschnittliche Dichte aufweisen. Weiteres Potential in Form von Ergänzungen (Balkone, Anbauten und Nebenbauten) möglich.

**Potential für grössere Nutzung:** Das gemäss der aktuellen baurechtlichen Grundordnung mögliche Nutzungspotential wird mit den vorhandenen Bauten nicht erreicht. Wichtig: Feststellung nur aufgrund Augenschein und Bildmaterial, keine Innenbesichtigung der Bauten.

**Potential für Aufstockung:** Bauten mit Potential, unternutzte Dachraumbereiche auszubauen, bzw. Aufstockung des bestehenden Volumens mit Vollgeschoss und/oder Attikageschoss. Teilweise Korrelation mit Potential für grössere Nutzung.

## Analyse, Plan



### Aussenräume

- umschlossene Grünräume
- Bereiche mit Aufwertungspotential
- unbebaute Bereiche im Gefüge
- prägende Grünelemente

### Verkehrswege

- Haupterschliessung
- Quartierserschliessung
- Fussgängererschliessung
- Parkierung/Zufahrt unterird. Parkierung

### Bestehende Bebauung

- Prägende Bauteile
- Bauten mit überdurchschn. Dichte
- Potential für grössere Nutzung
- Potential für Aufstockung

### Weiteres

- Perimeterabgrenzung
- schützenswerte/erhaltenswerte Bauten
- Einzelbäume im Inventar
- projektierte Bauten (amtl. Vermessung)

## Städtebauliche Idee Verdichtung Teilgebiet 12.1 Bahngässli/Gurtenfeldstrasse

Auf der Basis der vorangegangenen Analyse wird auf nebenstehender Skizze ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Bahngässli/Gurtenfeldstrasse vorgeschlagen. Ungefähre Flächenangaben zu Erweiterungs- bzw. Verdichtungsmöglichkeiten wurden aufgrund der städtebaulichen Idee ermittelt und auf der nächsten Seite zusammengestellt.

### Mix aus Ersatzneubauten und Ergänzungen

Auf dem ganzen Teilgebiet 12.1 wird eine Erhöhung der nutzbaren Fläche in Form von Ersatz- oder Ergänzungsbauten vorgeschlagen. Im Fokus für Ersatzneubauten stehen vor allem Parzellen und Bauten, welche für sich betrachtet wenig Potential für eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden baulichen Struktur bzw. für eine Ergänzung mit zusätzlichen Bauten aufweisen. Auch für Bauten, deren bauliche Struktur nicht zeitgemäss ergänzt werden kann, werden Ersatzneubauten vorgeschlagen. Teilweise wird ein parzellenübergreifendes Vorgehen vorgeschlagen, um sinnvolle Volumen für Neubauten vorschlagen zu können. Interessanterweise findet sich der Hauptteil der Vorschläge für Ersatzneubauten entlang der Gurtenfeldstrasse. Hier wurden um 1930 die ersten Bauten errichtet. Aus der Grobanalyse wird angeregt, eine Aufzoning auf 4 Geschosse zu prüfen. Die Überlegungen zur Verdichtung nehmen diesen Ansatz bereits auf.

### Ersatzneubauten Gurtenfeldstrasse

Entlang der Gurtenfeldstrasse stehen Gebäude, auf grossen Parzellen, welche unternutzt sind. Wir regen an, eine Verdichtung parzelleübergreifend zu realisieren. Kleine, z.T. ein- oder zweigeschossige Volumen werden durch Neubauten ersetzt. Die Nutzung von Bauland auf ausgezeichnet gelegenen Parzellen unmittelbar beim Bahnhof wird so erheblich vergrössert.

### Teil Mühlestrasse/Gurtenfeldstrasse

Eine Bebauung entlang der Gurtenfeldstrasse geht bis auf die 1930-er Jahre zurück. Einzelne Bauten aus dieser Zeit sind noch erhalten (z.B. Villen mit grosszügigem Umschwung bei Einmündung Mühlestrasse/Gurtenfeldstrasse). Als charakteristische Elemente aus der Zeit könnte ein Weiterbestand angezeigt sein und zusätzliche Wohnfläche könnte additiv geschaffen werden. In der Potentialstudie wird vorgeschlagen sie mit Anbauten zu ergänzen und so mehr Nutzfläche zu schaffen.

### Mühlestrasse/Bahngässli

Für ein Ensemble aus vier Bauten aus den 1970-er Jahren wird für das Mehrfamilienhaus ein Ersatzneubau und für die Reihenhausbauten eine Aufstockung vorgeschlagen. Die heutige Bauzone W3 könnte um ein zusätzliches Geschoss zu einer W4 aufgezont werden. Die Aufstockung der Reihenhäuser sollte als gesamthaft geplantes Vorhaben angegangen werden.

## Übersicht



### Potential für Ersatzneubau

**Ersatzneubau**  
Der Ersatzneubau bedingt den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und die Erstellung eines Neubaus mit grösserer Ausnutzung.

### Potential für Ergänzungsneubau

**Ergänzungsneubau**  
Innerhalb bereits bebautem Siedlungsgebiet wird ein Neubau erstellt. Diese qualitativ anspruchsvolle Aufgabe ist sorgfältig anzugehen.

### Potential für Anbau

**Anbau**  
Die Ausnutzung wird mit Hilfe einer seitlichen Gebäudeerweiterung erhöht.

### Potential für Aufstockung

**Aufstockung**  
Ein Gebäude wird durch eines oder mehrere Geschosse ergänzt. Dadurch entsteht zusätzlicher Wohnraum.

### Potential Freiräume

**Freiräume**  
Vorhandene Freiräume stärken bzw. Potential für neuen Freiraum.

**Empfehlung für bauliche Verdichtung: Planung und Umsetzung nach einheitlichem Konzept**

## Verdichtung Teilgebiet 12.1

### Abschätzen der Geschossflächen bisher und neu bzw. des Verdichtungspotentials

Aus den Grundlagen der amtlichen Vermessung, sowie aufgrund von Luftbildern und Begehungen wo auch die Geschossigkeit der vorhandenen Bauten bestmöglichst erfasst worden sind, sind ungefähre Geschossflächen der Bestandesbauten ermittelt worden.

In einem zweiten Schritt wurde das mögliche Potential gemäss nebenstehendem Plan erfasst und in die mögliche Geschossfläche umgerechnet. Um eine Verhältniszahl zur Dichte vorher-nachher zu erhalten, wurde die Teilgebietfläche als Grundfläche zur Ermittlung einer Art oberirdischen Geschossflächenziffer herbeigezogen.

Im Teilgebiet 12.1 finden sich ein Schwerpunktgebiet mit Ersatzbauten entlang der Gurtenfeldstrasse sowie an der südöstlichen Teilgebietsgrenze. Im weiteren werden im ganzen Gebiet Interventionen für eine Verdichtung mit Ergänzungen und Aufstockungen vorgeschlagen.

### Berechnungen

Ungefähre Geschossflächen bisher und neu - mögliches Verdichtungspotential

Grundfläche Teilgebiet 12.1 Bahngässli/Gurtenfeldstrasse  
ca. 42'000 m<sup>2</sup>

Geschossfläche GF oberirdisch bisher  
ca. 18'000 m<sup>2</sup>

**Potential Verdichtung gesamt**  
**ca. 17'500 m<sup>2</sup> GF oberirdisch neu für Wohnen**

Geschossfläche GF oberirdisch, Abbruch  
ca. 4'000 m<sup>2</sup>

Geschossfläche GF oberirdisch nach Verdichtung  
ca. 31'500 m<sup>2</sup>

GFZ/o bisher und neu  
Geschossflächenziffer oberirdisch GFZ/o bisher  
 $18'000 : 42'000 = 0.43$

Geschossflächenziffer oberirdisch GFZ/o neu mit Einbezug des Verdichtungspotentials  
 $31'500 : 42'000 = 0.75$

#### Dies bedeutet:

- ein Plus von 32 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche pro 100 m<sup>2</sup> Teilgebietsfläche oder
- ein Plus von ca. 350 Einwohnenden auf der Teilgebietsfläche

## Übersicht mit Potential



#### Potential für Ersatzneubau

Ersatzneubau

Der Ersatzneubau bedingt den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und die Erstellung eines Neubaus mit grösserer Ausnutzung.

#### Potential für Ergänzungsneubau

Ergänzungsneubau

Innerhalb bereits bebautem Siedlungsgebiet wird ein Neubau erstellt. Diese qualitativ anspruchsvolle Aufgabe ist sorgfältig anzugehen.

#### Potential für Anbau

Anbau

Die Ausnutzung wird infolge einer seitlichen Gebäudeerweiterung erhöht.

#### Potential für Aufstockung

Aufstockung

Ein Gebäude wird durch eines oder mehrere Geschosse ergänzt. Dadurch entsteht zusätzlicher Wohnraum.